

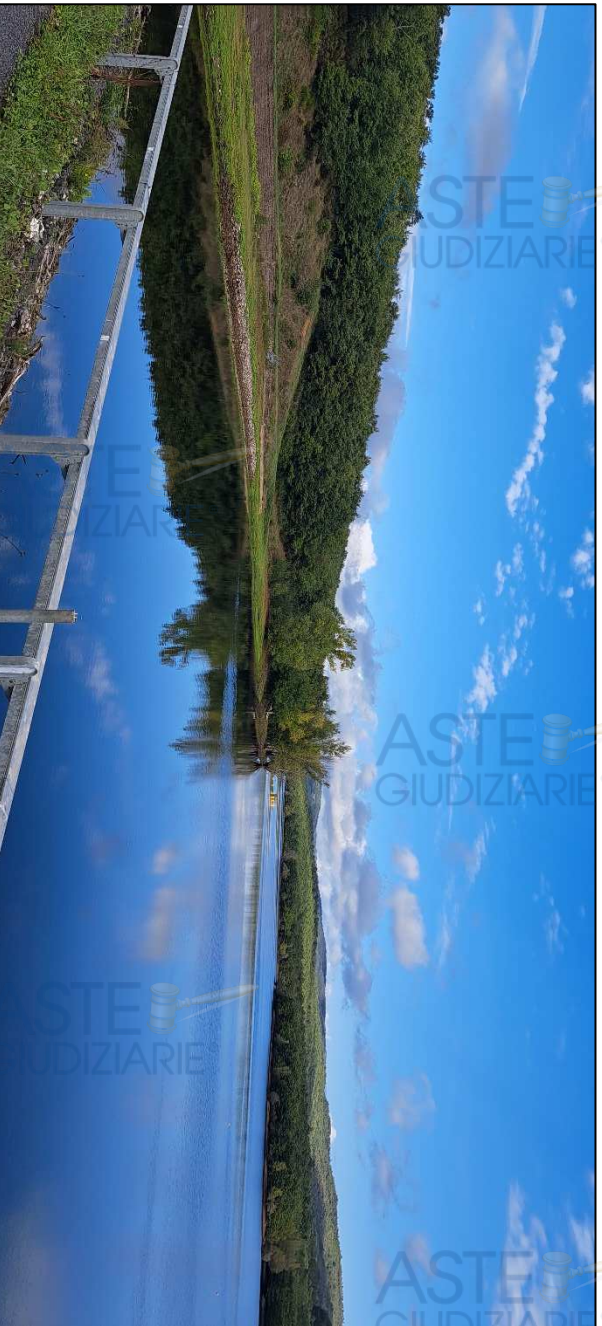


Tribunale ordinario di Siena

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del C.T.U. esperto stimatore

Procedura esecutiva R.G.E. n.6/2025



G.E. Dott.ssa Dell'Unto Marta

Esperto stimatore Dott. Giulio Petri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscritto n°283 Ordine Dottori Agronomi e Forestali di Siena
Via Senese n°33, 53036 - Poggibonsi (SI)
Cell. 338 9883226
e-mail: giulio.petri4@gmail.com PEC: dott.giulio.petri@pec.it
website: www.gpetriagribusinessplanning.com
P.IVA_0147039052

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. Incarico

Il sottoscritto Giulio Petri (C.F. PTRGLI94S26G752F), nato a Poggibonsi (SI) il 26.11.1994, avente studio professionale in Poggibonsi, Via Senese n°33, iscritto all'Ordine Dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Siena al n°283, è stato nominato nel ruolo di esperto nell'ambito della procedura esecutiva rubricata sub n. 6/2025 R.G.E., con il Decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 06/04/2025.

I beni eseguiti, con Verbale di pignoramento del 9/12/2024, sono in proprietà del [REDACTED]

2. Quesiti posti dal Giudice

Di seguito si riportano i quesiti posti dal Giudice quanto richiesto al sottoscritto nell'adempimento del proprio incarico.

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri paesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni poter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale*

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rievli l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali paesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri paesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le diffornità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarre argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata diffornità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di diffornità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Proveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa, ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrajo) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrajo sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ..., ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione,

muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i proprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile. Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

3. Attività peritali preliminari

Precedentemente al sopralluogo di primo accesso, il sottoscritto ha provveduto a identificare i beni pignorati su mappa e su planimetria catastale.

Dalla sovrapposizione del perimetro del compendio pignorato con la foto satellitare, è fin da subito emerso che buona parte degli immobili oggetto di procedura risultano occupati dal Lago del Calcio e dalla Diga del Calcio. Da una prima verifica preliminare, tali beni sono risultati essere delle opere pubbliche gestite all'Ente Acque Umbre-Toscane.

In particolare, il compendio pignorato comprende tutto il lato ovest del lago artificiale ricadente nel comune di Rapolano Terme, ed opere pubbliche fondamentali ai fini del funzionamento della diga, realizzata sul Torrente Foenna.

Il compendio allo stato attuale risulta in piena ed esclusiva proprietà del soggetto esecutato, costituito dal [REDACTED]

Il sottoscritto, con la PEC del 30 aprile 2025 (in allegato), ha comunicato all'incaricato custodiale dell'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG), la presenza nel compendio del Lago e della Diga del Calcio, ed ha richiesto la presenza di un ausiliario dell'Ente gestore delle opere.

Prima del sopralluogo il sottoscritto ha altresì verificato, presso le Agenzie Delle Entrate territoriali, l'assenza di altri contratti opponibili alla procedura.

In data 24 settembre 2025 il sottoscritto, insieme all'incaricato custodiale, ha eseguito il sopralluogo di primo accesso presso il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva. Durante il sopralluogo, hanno presenziato e agevolato le operazioni peritali, [REDACTED] in qualità

di Dirigente Amministrativo dell'Ente Acque Umbre-Toscane e [REDACTED] in qualità di Geometra dell'Ufficio Espropri dell'Ente Acque Umbre-Toscane¹.

I funzionari di EAUT hanno comunicato che buona parte dei terreni attualmente oggetto di procedura esecutiva erano stati in precedenza oggetto di esproprio per pubblica utilità, ai fini della realizzazione del lago artificiale e della diga. Le opere sono state realizzate ai sensi dei Decreti Ministeriali n. 1888/1968 e n. 331/1965 e successive modifiche. I funzionari hanno comunicato che il soggetto esecutato ha ricevuto, all'epoca dei fatti, alcuni acconti parte dell'indennità d'esproprio; tuttavia, poiché il proprietario non si è mai presentato alla stipula del contratto di cessione, tali aree non sono state formalmente acquisite del Demanio Dello Stato.

L'EAUT è tutt'oggi concessionario della derivazione delle acque del torrente Foenna e incaricato di provvedere alla gestione e manutenzione delle opere pubbliche insistenti sui terreni rimasti in proprietà all'esecutato².

Il sottoscritto, unitamente all'incaricato custodiale, ha successivamente effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare censita al foglio 52, particella 2, del Comune di Rapolano Terme, ubicata in posizione distaccata rispetto agli altri terreni e non ricompresa nelle aree demaniali.

In seguito, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con un secondo sopralluogo presso il terreno boschivo identificato alla medesima particella, eseguito in data 25/10/2025, al fine di approfondire la descrizione del soprassuolo arboreo e in considerazione della decisione di proporre la vendita del compendio pignorato suddividendolo in due distinti lotti.

Per una migliore esposizione delle risposte ai quesiti del Giudice, si riporta fin da subito l'identificazione catastale del compendio oggetto di pignoramento come da Atto di Pignoramento Immobiliare del 9 dicembre 2024.

¹ Di seguito abbreviato EAUT.

² Si rimanda alle risposte ai quesiti per maggior dettaglio.

Tabella 1 - Identificazione catastale del compendio pignorato.

Comune	Foglio	Particella	Qualità colturale catastale	Superficie (ha)
Rapolano Terme	39	1	BOSCO ALTO	0,3350
Rapolano Terme	39	7	BOSCO CEDUO	0,2880
Rapolano Terme	39	8	BOSCO CEDUO	1,2300
Rapolano Terme	39	9	BOSCO CEDUO	0,4150
Rapolano Terme	39	12	BOSCO ALTO	0,1930
Rapolano Terme	39	13	BOSCO CEDUO	0,1250
Rapolano Terme	39	14	BOSCO CEDUO	2,7970
Rapolano Terme	39	15	BOSCO CEDUO	0,3600
Rapolano Terme	50	8	BOSCO CEDUO	3,0200
Rapolano Terme	50	9	RELITTO STRADALE	0,3010
Rapolano Terme	50	11	BOSCO CEDUO	4,7500
Rapolano Terme	50	12	BOSCO CEDUO	0,3550
Rapolano Terme	51	6	BOSCO MISTO	0,5780
Rapolano Terme	51	7	BOSCO MISTO	1,3300
Rapolano Terme	51	9	RELITTO STRADALE	0,2850
Rapolano Terme	51	12	BOSCO MISTO	1,5020
Rapolano Terme	51	13	BOSCO MISTO	0,0030
Rapolano Terme	51	14	BOSCO MISTO	0,0270
Rapolano Terme	51	15	BOSCO MISTO	6,8020
Rapolano Terme	51	16	BOSCO MISTO	1,9800
Rapolano Terme	51	17	BOSCO MISTO	0,3000
Rapolano Terme	52	2	BOSCO MISTO	0,9190
TOTALE				27,8950

Il compendio pignorato è composto da 22 unità immobiliari e si estende per complessivi **27.89.50 ha**, interamente ricadenti nel comune di Rapolano Terme.

Le particelle interessate dalla gestione di EAUT sono le seguenti:



Figura 1 - Confini compendio pignorato (Google Hybrid)

- Foglio 39, particelle: 1, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15.
- Foglio 50, particelle: 8, 9, 11, 12.
- Foglio 51, particelle: 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

La superficie immobiliare lorda di competenza di EAUT è pari a 26.97.60 ha.

L'unica particella esclusa è quindi la n.2 del foglio 52, estesa per 0.91.90 ha.

Di seguito si identificano preliminarmente i confini del compendio su foto satellitare.

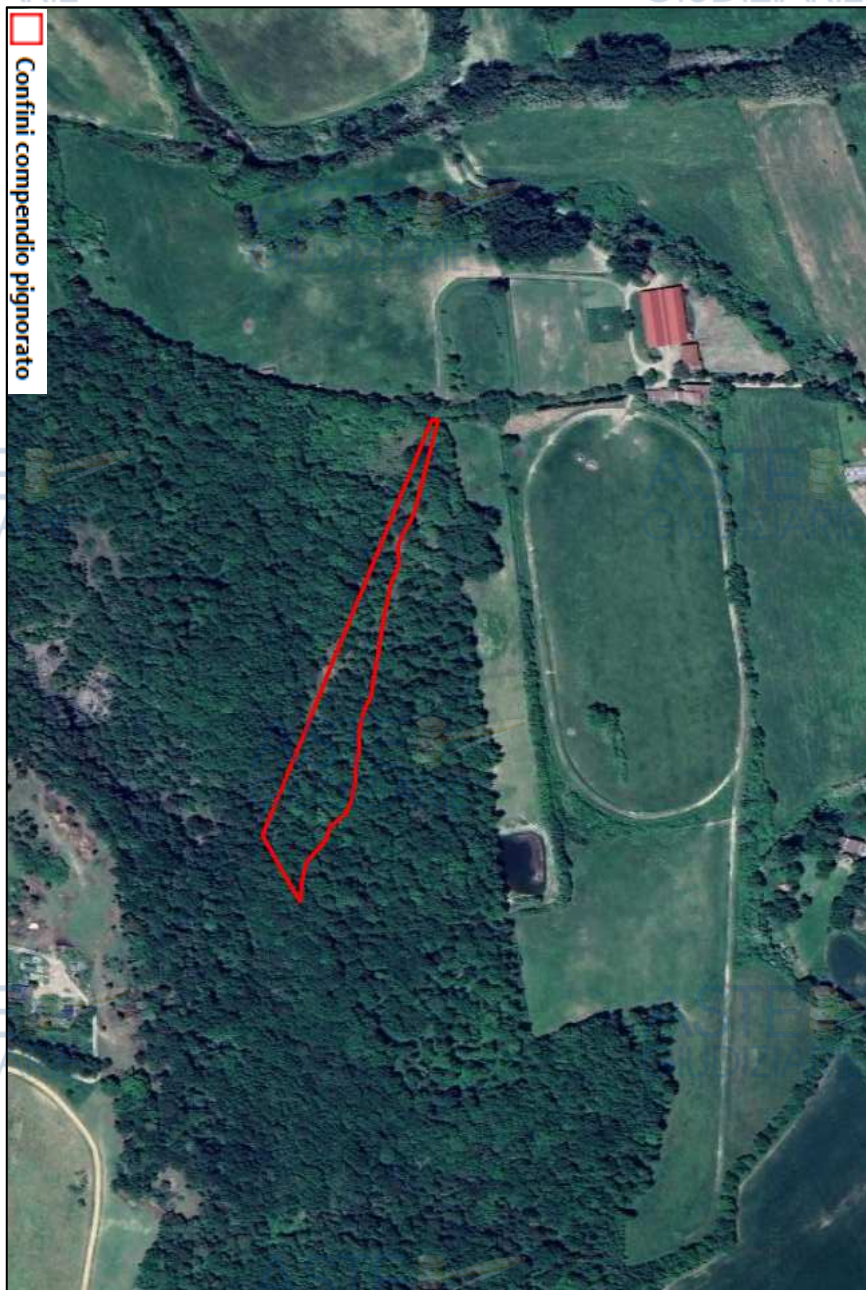


Figura 3 - Foglio 52.

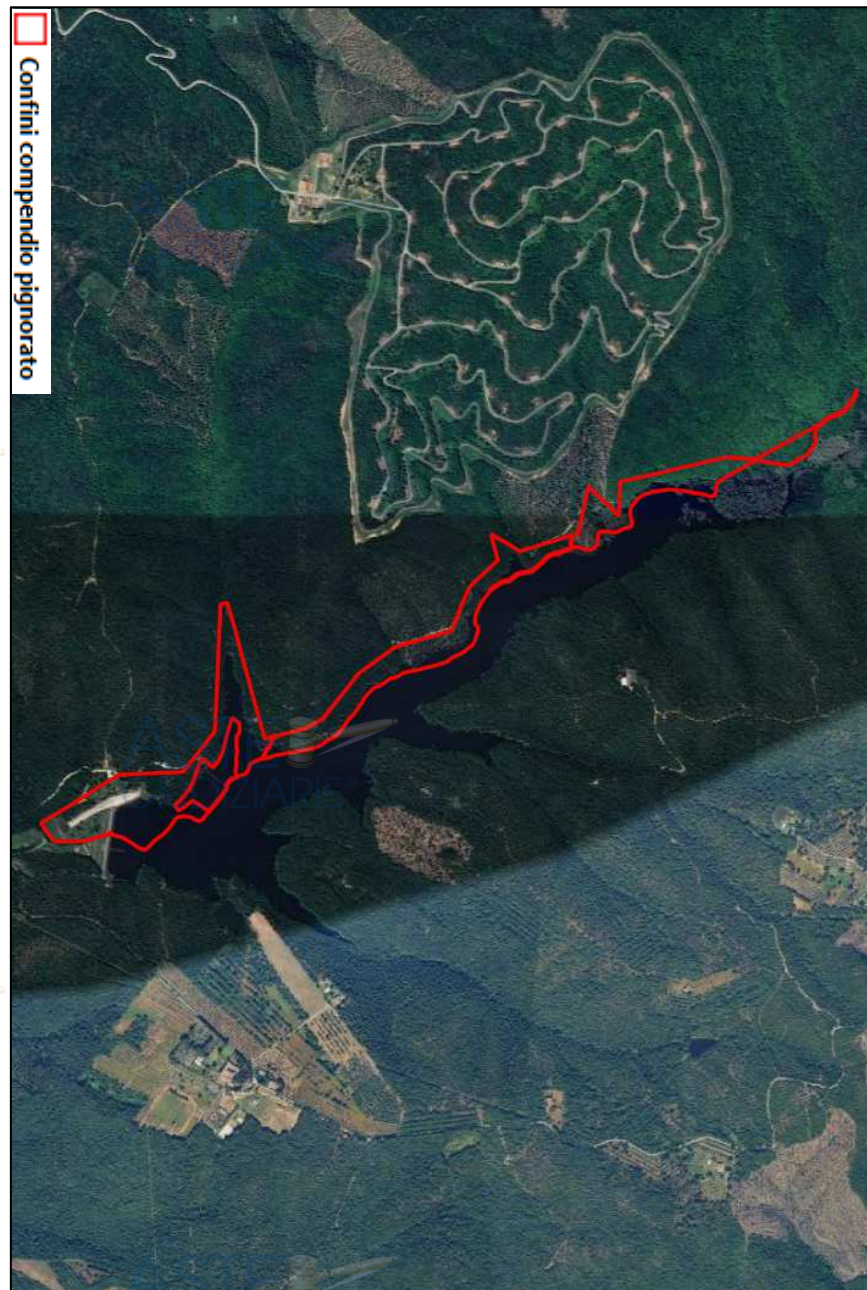


Figura 2 - Fogli catastali 39 - 50 - 51

4. Risposte ai Quesiti del Giudice.

Quesito 1.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

Risposta 1.

Nel fascicolo della procedura risultava depositata una certificazione notarile del 18 marzo 2025 a firma della Dott.ssa Martina Salvini, Notaio in Firenze, che dichiara che i beni pignorati risultano di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato, [REDACTED]

La certificazione notarile riporta che i beni sono pervenuti all'esecutato in data anteriore al ventennio da [REDACTED] tramite l'atto di compravendita a rogito del Notaio Fabio Marelli di Siena in data 5 ottobre 1965 - repertorio n. 5083 fascicolo n. 1869, registrato a Siena il giorno 19 ottobre 1965 al n. 2028 vol. 114, e trascritto a Siena in data 8 ottobre 1965 vol. 5584 art. 3215.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il suddetto atto in formato cartaceo dalla Conservatoria dell'Agenzie Delle Entrate di Siena.

I dati catastali contenuti nell'Atto di Pignoramento consentono la corretta individuazione dei beni su mappa catastale; tuttavia, si segnala la presenza di discrasie tra la qualità colturale boschiva ancora indicata presso il Catasto Terreni e la presenza della Diga e del Lago del Calcio nei fogli 39, 50 e 51.

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. Per le iscrizioni e trascrizioni anteriori al pignoramento si rimanda alle risposte successive.

Quesito 2.

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Risposta 2.

Sono stati acquistati gli estratti di mappa catastali di ciascun foglio oggetto di pignoramento (in allegato) ed è stata realizzata una planimetria catastale in scala adeguata, con indicazione dei confini del compendio (Allegato II).

È stata acquisita copia integrale del titolo di provenienza anteriore al ventennio, costituito dall'atto di compravendita l'atto di compravendita a rogito del Notaio Fabio Marelli di Siena in data 5 ottobre 1965 - repertorio n. 5083 fascicolo n. 1869, registrato a Siena il giorno 19 ottobre 1965 al n. 2028 vol. 114, e trascritto a Siena in data 8 ottobre 1965 vol. 5584 art. 3215.

Quesito 3.

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servizi, uso, abitazione, obbligazioni poter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

Risposta 3.

È stata effettuata una visura ipotecaria dei beni pignorati, da cui sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2025 - Registro Particolare 316 Registro Generale 480 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 13224/2024 del 20/12/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in RAPOLANO TERME(SI)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/10/2003 - Registro Particolare 6045 Registro Generale 10086. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 96/20 del 31/03/2003 ATTO

PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in RAPOLANO TERME(SI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/1975 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2726 Pubblico ufficiale PREFETTURA DI SIENA Repertorio 988 del 10/03/1975 ATTO AMMINISTRATIVO - ATTO AMMINISTRATIVO: RETIFICA AD ESPROPRIAZIONE.

I beni sono stati oggetto di rettifica di esproprio nel 1975.

Non sussistono vincoli specifici di utilizzo per il proprietario in quanto l'ente gestore (Ente Acque Umbre-Toscane) ha sempre operato nei terreni interessati dalla Diga e dal Lago del Calcio in forza a concessioni basate sulla presenza di un titolo di proprietà in forza al Demanio dello Stato, che tuttavia non risulta di fatto presente. Per maggiore dettaglio in merito all'iter espropriativo che ha condotto alla anomalia attuale si rimanda alla Risposta n.6.

Il compendio è parzialmente interessato dalla seguente servitù emessa dal Ministero della Difesa, per la presenza di un'area militare (Deposito munizioni ed esplosivi) in prossimità del lato ovest del compendio:

- Decreto n. 1988 del 1973 emesso dal Ministero della Difesa, formalità trascritta a Siena il giorno 15 maggio 1974 Registro Particolare n. 1.866. Recante *"DIVIETO DI: a) fare piantagioni di essenza tale che possano intercettare la possibilità di vista e di tiro (alberi alto fusto, canapa ecc..) comunque di altezza superiore ai mt 2 (due); b) scassare il terreno con mine; c) bruciare residui di piantagione o comunque accendere fuochi; d) lasciare seccare sul posto i prodotti delle coltivazioni nel caso di vegetazione spontanea; se i proprietari non provvederanno direttamente al tempestivo sfalcio ed alla conseguente pulizia del terreno vi provvederà l'Amministrazione Militare; e) fabbricare muri, fare elevazioni di terra o altro materiale, scavare fossi o altri vani ad eccezione di cunette per lo scolo delle acque della profondità massima di cm. 50 (cinquanta); f) impiantare linee elettriche e condotte gas; g) tenere depositi di materiale infiammabile; h) tenere fucine o altri impianti provvisti di focolare con o senza fumaioio."*

Gli strumenti urbanistici del comune di Rapolano Terme classificano i terreni pignorati tra le Zone Agricole Esterne alle U.T.O.E. e in particolare tra le zone E1.a1 – Naturalità. Tali aree sono normate dall'art.64.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica vigente e degli interventi ammissibili in queste aree:

E1a1 - naturalità comprende un territorio con copertura forestale superiore al 80% del totale della superficie del subsistema, i corsi d'acqua, la viabilità rurale ed i sentieri, la maglia edilizia degli appoderamenti sparsi

Funzioni ammissibili

Zone assimilate alle zone a prevalente funzione agricola con limitazioni per la peculiarità dei luoghi:

- *agricoltura e attività connesse e agriurismo*
- *residenza stabile o secondaria se compatibile*

Interventi ammissibili

- *recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività sopraelencate e secondo le modalità indicate nelle specifiche schede;*
 - *nuova edilizia rurale secondo i criteri generali di intervento di cui all'art. 60 e all'art. 61.02 (nuovi annessi agricoli tramite approvazione di PAPMAA da parte di Imprenditori Agricoli Professionali dotati delle superfici fondiarie minime).*
 - *nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA di cui all'art. 13 delle presenti norme*
- Limiti alle trasformazioni*
- *Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali né la soppressione di quelli esistenti.*
- Sono ammesse modeste variazioni di tracciato nei limiti della norma generale di salvaguardia dei vecchi percorsi.*

- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei seguenti casi:

- a. *annessi agricoli realizzati ai sensi della normativa regionale LRT 10/1979, LRT 64/1995, indipendentemente dalla decadenza del vincolo originario*
- b. *annessi agricoli regolarizzati con sanatorie edilizie*
- *Divieto di realizzare nuove abitazioni rurali con PAPMAA*
- *Divieto di realizzare piste da motocross.*
- *Divieto di realizzare impianti per la telefonia mobile.*

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda. Per gli edifici storicamente documentati e individuati da toponimi, è possibile la ricostruzione e il recupero anche se non schedati.

Il compendio oggetto di procedura esecutiva è interamente vincolato da un punto di vista paesaggistico ex-lege ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.:

- *lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi su tutta la superficie;*
- *lettera b) i territori contermini ai laghi, sui fogli catastali 39, 50 e 51;*
- *lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua limitatamente a parte dei fogli catastali 39, 50 e 51.*

Gli immobili non sono vincolati ai sensi dell'art. 136 e della Parte II del Codice Paesaggistico.

Il compendio è inoltre interamente vincolato da un punto di vista idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

Nel compendio non sono presenti terreni parte di Aree Protette o di Siti Natura 2000.

L'intero bacino del Lago del Calcione, inclusa la diga, fa parte delle Zone Di Protezione regionali ai sensi dell'art.11 del d.p.g.r. 6/R/2018 (si allega scheda identificativa), riportando le seguenti prescrizioni:

- *divieto di pesca con il pesce vivo e morto,*
- *obbligo di utilizzo di un unico amo singolo privo di ardiglione su tutte le esche artificiali di misura inferiore ai 15 cm. Per gli artificiali di misura superiore è consentita la possibilità di avere una sola ancoretta priva di ardiglioni.*
- *obbligo di reimmersione in acqua di ogni esemplare di luccio comunque catturato, - divieto di pesca con tutte le esche artificiali nel periodo 1° gennaio - 1° aprile di ogni anno,*
- *obbligo di utilizzo del cavetto di acciaio per tutte le esche artificiali di lunghezza superiore ai 5 cm. Tale cavetto non potrà avere lunghezza inferiore ai 35 cm. Sono esclusi dall'obbligo tutte le esche costruite esclusivamente in silicone di misura inferiore ai 7,5 cm. Per la determinazione della misura degli artificiali, si considera lo spazio intercorrente tra le due estremità più distanti dell'artificiale stesso.*
- *LIMITI DI CATTURA: Persico trota: mis. min. cm. 35 – 2 capi al giorno, Persico reale: mis. min. cm. 25 – 2 capi al giorno.*

Non si annovera la presenza di servizi private.

Quesito 4.

4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Risposta 4.

Il compendio immobiliare non è parte di un condominio e non sussistono oneri condominiali.

Quesito 5.

5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico*

e se vi sia stata affrancazione da tali paesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta 5.

Sussistono diritti demaniali di superficie in corrispondenza dei fogli catastali 39, 50 e 51 del comune di Rapolano Terme.

Sono inseriti nel reticolo idrografico regionale:

- Il Torrente Foenna e i suoi affluenti;
- Il Fosso del Cancellare (Attraversa il compendio in f. 51, p.lle 2, 9, 16 e 17) e i suoi affluenti.

Il Lago e la Diga del Calcione fanno parte delle competenze demaniali in quanto opere pubbliche realizzate sulla base di decreti ministeriali, sebbene i terreni su cui insistono tali opere siano di proprietà dell'esecutato.

Di seguito si riporta un estratto del reticolo idrografico regionale:

Figura 4 - Reticolo idrografico regionale.



Quesito 6.

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisisce copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri paesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Risposta 6.

I beni pignorati sono gravati dalla seguente trascrizione:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/1975 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2726 Pubblico ufficiale PREFETTURA DI SIENA Repertorio 988 del 10/03/1975 ATTO AMMINISTRATIVO - ATTO AMMINISTRATIVO: RETTIFICA AD ESPROPRIAZIONE.

L'iter espropriativo non risulta concluso, in quanto i beni risultano tutt'oggi di proprietà dell'esecutato, tant'è che su di essi si sono generate successive trascrizioni.

La gestione delle opere pubbliche realizzate sui terreni pignorati, costituite dal Lago e dalla Diga del Calcone, è di esclusiva competenza dell'Ente Acque Umbro-Toscane (EAUT), sulla base del provvedimento amministrativo di concessione, DGR 3695 del 23/02/2024 Rep. 9915.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tutta la documentazione disponibile al fine di consentire al Giudice di valutare se la trascrizione di esproprio sia o meno opponibile all'acquirente.

Sulla base della documentazione fornita da EAUT, il sottoscritto riassume i fatti accaduti in merito all'esproprio dei beni:

- In data 30 marzo 1963, l'Ente Autonomo per l'Irrigazione Val di Chiana, Valli contermine Aretine bacino del Trasimeno, Alta valle del Tevere umbro-toscana, ha chiesto la concessione dei lavori per la costruzione di lago artificiale del Calcone – diga sul torrente Foenna – Galleria della Palazzina.
- I beni oggi di proprietà dell'esecutato, al tempo di proprietà Tadini Buoninsegni Laura sono stati inseriti nel Piano Parcellare di Esproprio a cura dell'Ufficio Espropri dell'Ente proponente.

- Con Decreto Ministeriale n. 1888 del 27 settembre 1965 il Ministero dell'Agricoltura e Delle Foreste per mezzo della Direzione Generale della Bonifica e della colonizzazione, ha decretato l'autorizzazione alla costruzione del lago artificiale del Calcio – diga sul torrente Foenna – Galleria della Palazzina. Autorizzando con lo stesso il concessionario Ente ad eseguire le occupazioni di terreno necessarie come previsto ai sensi della legge n. 2359 del 25 giugno 1865 (oggi sostituita). Incaricando con lo stesso il concessionario Ente di promuovere la voltura catastale dei beni, curandone l'intestazione alla partita "Demanio dello Stato" (art. 3 D.M. 1888/1965).
- Durante l'estate del 1970 furono ultimate le opere. L'entrata in esercizio del lago è avvenuta nella stagione irrigua 1971.
- L'esecutato è stato invitato alla stipula del contratto per la vendita dei terreni al Demanio dello Stato, fissata per il giorno 13 dicembre 1978.
- L'esecutato è stato invitato alla stipula del contratto per la vendita dei terreni al Demanio dello Stato, fissata per il giorno 30 Gennaio 1979.

L'atto di vendita definitivo dei terreni non è stato rinvenuto presso le conservatorie e non è stato fornito da EAUT, pertanto, lo si ritiene ragionevolmente non presente.

Si precisa che l'esecutato ha venduto al Demanio dello Stato altri terreni non oggetto di procedura esecutiva, di cui è stato rinvenuto l'atto regolarmente stipulato in data 25 novembre 1971.

Si allega copia di tutti gli atti citati.

Sulla base delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dell'Agenzia Delle Entrate di Siena, non è emersa la presenza, sui beni pignorati, di titoli opponibili costituiti da contratti di affitto o usufrutto.

Quesito 7.

7) *descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

Risposta 7.

Il primo accesso all'interno del compendio pignorato è stato eseguito in data 24 settembre 2025 insieme all'incaricato custodiale di IVG e ai funzionari di EAUT.

Gli immobili pignorati sono costituiti unicamente da terreni, interamente ricadenti nel comune di Rapolano Terme. In particolare, la maggior parte dei terreni sono identificati presso fogli catastali 39, 50 e 51, risultando ubicati presso il Lago del Calcione. I suddetti beni comprendono parte dello specchio d'acqua artificiale, interessando l'intera sponda ovest del lago, e buona parte delle opere connesse alla Diga di Calcione.

Risulta dislocato rispetto al resto del compendio, un piccolo appezzamento boschivo ubicato fra i toponimi Podere Capannacce e Podere Casarotta, identificato catastalmente in foglio 52, particella 2. Tale appezzamento, è stato descritto sulla base di un secondo sopralluogo svolto in data 25 ottobre 2025.

I beni, complessivamente costituiti da 22 unità immobiliari, sono così identificati presso il catasto terreni comunale:

tabella 2 - Indefinizione catastale

Comune	Foglio	Particella	Qualità culturale catastale	Superficie (ha)
Rapolano Terme	39	1	BOSCO ALTO	0,3350
Rapolano Terme	39	7	BOSCO CEDUO	0,2880
Rapolano Terme	39	8	BOSCO CEDUO	1,2300
Rapolano Terme	39	9	BOSCO CEDUO	0,4150
Rapolano Terme	39	12	BOSCO ALTO	0,1930
Rapolano Terme	39	13	BOSCO CEDUO	0,1250
Rapolano Terme	39	14	BOSCO CEDUO	2,7970
Rapolano Terme	39	15	BOSCO CEDUO	0,3600
Rapolano Terme	50	8	BOSCO CEDUO	3,0200
Rapolano Terme	50	9	RELITTO STRADALE	0,3010
Rapolano Terme	50	11	BOSCO CEDUO	4,7500
Rapolano Terme	50	12	BOSCO CEDUO	0,3550
Rapolano Terme	51	6	BOSCO MISTO	0,5780
Rapolano Terme	51	7	BOSCO MISTO	1,3300
Rapolano Terme	51	9	RELITTO STRADALE	0,2850
Rapolano Terme	51	12	BOSCO MISTO	1,5020
Rapolano Terme	51	13	BOSCO MISTO	0,0030
Rapolano Terme	51	14	BOSCO MISTO	0,0270
Rapolano Terme	51	15	BOSCO MISTO	6,8020
Rapolano Terme	51	16	BOSCO MISTO	1,9800
Rapolano Terme	51	17	BOSCO MISTO	0,3000
Rapolano Terme	52	2	BOSCO MISTO	0,9190
TOTALE				27,8950

Il corpo principale, ubicato presso il Lago di Calcione ed esteso per complessivi 26.97.60 ha, è raggiungibile mediante la Strada Provinciale 24, sfruttando due svolte segnalate posizionate circa 500 e 800 m prima di raggiungere il Castello di Calcione.

Le suddette vie di accesso sono chiuse da cancellate gestiti da EAUT.

Per raggiungere il compendio è necessario attraversare terreni di proprietà del Demanio dello Stato. Il corpo principale confina sul lato est con il comune di Lucignano (AR). La superficie del Lago di Calcione, di circa 0,58 km² complessivi, è infatti suddivisa tra le province di Siena e Arezzo.

Il corpo principale comprende tutta la sponda ovest del lago, includendo superfici sommerse e potenzialmente allagabili, con presenza di vegetazione forestale.

Sui terreni pignorati sussistono delle opere pubbliche fondamentali al corretto funzionamento della Diga del Calcione, rappresentate da:

- Manufatto di dissipazione;
- Canale fugatore;
- Scarico di superficie (soglia sfiorante);
- Parte del coronamento (lato ovest);
- Parte delle banchinature intermedie (lato ovest);
- Parte del paramento di valle (lato ovest);
- Sponde del lago (lato ovest);
- Altri manufatti connessi relativi al controllo della diga (misuratori);
- Recinzioni metalliche di delimitazione.

La gestione e la manutenzione del Lago e della Diga del Calcione sono attualmente in concessione esclusiva a Ente Acque Umbre-Toscane.

Il corpo secondario, dislocato a circa 7,6 Km in linea d'aria dal Lago di Calcione e ubicato fra i toponimi P. Capannacce e P. Casarotta, è costituito da un appezzamento boschivo di 0.91.90 ha.

Il bosco presenta un soprassuolo arboreo composto prevalentemente da roverella (*Quercus pubescens* L.), leccio (*Quercus ilex* L.), robinia (*Robinia pseudacacia* L.). Sono sporadicamente presenti conifere del genere *Picea* e *Pinus*. L'appezzamento è identificabile come bosco misto, con densità arborea medio-bassa e substrato arbustivo abbondante.

Una strada vicinale storica³ conduce al lotto e lo attraversa per tutta la sua estensione. La strada è costeggiata sul lato sud da una recinzione realizzata in pali in metallo e triplo filo spinato che delimita una zona privata con divieto di caccia. Sovrapponendo le planimetrie catastali alle foto aeree storiche, sembra che la suddetta recinzione ricada all'interno della superficie del lotto.

Dalle verifiche svolte è emerso che la recinzione è stata realizzata da un'azienda agricola confinante.

Quesito 8.

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

³ S. V. DEI PIANI secondo Grato Strade Provincia di Siena; talvolta nominata Strada Vicinale Antica o solo S. V.

consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta 8.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento hanno identificato correttamente il bene da un punto di vista dell'estensione, del posizionamento e dei confini catastali; tuttavia, le qualità colturali inserite nell'atto di pignoramento e tutt'ora presenti in visura non risultano aggiornate. La maggior parte del lotto ha perso la propria attitudine forestale per essere convertito in lago artificiale.

Quesito 9.

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

Risposta 9.

Non sussistono difformità o planimetrie non idonee del bene, ma solo discrasie riguardanti l'ordinamento colturale, compatibili con la funzione non probatoria del catasto.

Quesito 10.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Risposta 10.

Il certificato di destinazione urbanistica è stato acquisito presso il comune di Rapolano Terme (in allegato). Di seguito si riassumono i dati contenuti nel documento:

Regolamento Urbanistico:

- Foglio 39 part. 7,8,9,12,13,14,15,1: zone agricole esterne alle UTOE "E1": "E1.a1 – naturalità" (art. 64 delle N.T.A. del R.U.);
- Foglio 51 part. 15,16,17,6,12,13,14,9,7: zone agricole esterne alle UTOE "E1": "E1.a1 – naturalità" (art. 64 delle N.T.A. del R.U.);
- Foglio 50 part. 8,11,12: zone agricole esterne alle UTOE "E1": "E1.a1 – naturalità" (art. 64 delle N.T.A. del R.U.);

- Foglio 52 part. 2: zone agricole esterne alle UTOE "E1": "E1.a1 – naturalità" (art. 64 delle N.T.A. del R.U.);

Piano Operativo:

- Foglio 39 part. 7,8,9,12,13,14,15,1: Riserva di Naturalità: V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano (ART. 60 del Piano Operativo) in parte; Zone Agricole: Corridoi ecologici V2 (ART. 61 del Piano Operativo) in parte.
- Foglio 51 part. 15,16,17,6,12,13,14,9,7: Riserva di Naturalità: V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano (ART. 60 del Piano Operativo) in parte; Zone Agricole: Corridoi ecologici V2 (ART. 61 del Piano Operativo) in parte.
- Foglio 50 part. 8,11,12: Riserva di Naturalità: V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano (ART. 60 del Piano Operativo) in parte. Zone Agricole: Corridoi ecologici V2 (ART. 61 del Piano Operativo) in parte.
- Foglio 52 part. 2: Sistema Ambientale: Aree agricole coltivate V4.1 Seminativi delle Crete Senesi (ART. 63 del Piano Operativo);

Quesito 11.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

Risposta 11.

I beni pignorati non sono costituiti da costruzioni ma da terreni su cui sono state realizzate opere pubbliche in forza di decreti ministeriali.

Durante il sopralluogo di accesso non sono stati rinvenuti rifiuti; tuttavia, si fa presente che buona parte dei terreni risultano inaccessibili perché allagati (Lago del Calcione) o occupati da una fitta macchia boschiva naturalizzata difficilmente penetrabile.

Le pertinenze del lago artificiale riguardano tutti i beni censiti ai fogli 39, 50 e 51.

È stata rinvenuta una recinzione in struttura metallica e triplo filo spinato che potrebbe arrivare a interessare il mappale 2 del foglio 52 (bene pignorato). Tale unità immobiliare necessita di un rilevamento e picchettamento dei confini allo scopo di chiarire se l'opera ricada o meno nel terreno dell'esecutato.

La suddetta recinzione è realizzata da un'azienda agricola confinante attualmente attiva.

Durante i sopralluoghi non sono stati rinvenuti rifiuti; tuttavia, l'inaccessibilità degli immobili non rende possibile fornire garanzia dell'assenza degli stessi.

Quesito 12.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungere nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Risposta 12.

I beni identificati presso i fogli catastali 39, 50 e 51 sono attualmente gestiti dall'Ente Acque Umbre-Toscane in forza di concessioni del Genio Civile del Valdarno Superiore, di cui si allega copia.

Quesito 13.

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Risposta 13.

Si allega alla presente perizia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, acquisito presso l'ufficio anagrafe – stato civile del comune di Firenze.

Quesito 14.

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Risposta 14

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge dell'esecutato.

Quesito 15.

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

Risposta 15.

Non sono presenti fabbricati con impianti elettrico, idrico e termico e non è redigibile l'APE.

Quesito 16.

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Proweda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrajo) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrajo sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1 : abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ..., ecc.);

Risposta 16.

Il compendio pignorato risulta naturalmente suddiviso in un corpo principale, della superficie catastale complessiva di ha 26.97.60, e in un corpo secondario, dislocato e di dimensioni ridotte, esteso per ha 0.91.90.

Il corpo principale è individuato dai fogli catastali 39, 50 e 51 ed è totalmente compromesso nella sua funzionalità forestale a causa della presenza di opere pubbliche di rilevanza territoriale, nello specifico il Lago e la Diga di Calcione, che ne limitano l'accessibilità e ne precludono ogni utilizzo produttivo.

Il corpo secondario, censito al foglio 52, particella 2, è costituito da superficie boscata libera da vincoli, servitù o interferenze pubbliche. Pur risultando isolato, è raggiungibile mediante strada vicinale, senza necessità di costituire servitù di passaggio su fondi terzi.

Considerata la diversa natura e funzionalità dei due corpi, si ritiene che la vendibilità del compendio possa essere valorizzata attraverso la loro separazione in due lotti autonomi, con le seguenti motivazioni:

- Maggior valore unitario del corpo secondario (f.52), che potrebbe essere così venduto come lotto con attitudine forestale.
- Maggior valore cumulato come lotti distinti, rispetto a un lotto unico gravato dalle opere e dalla gestione da parte di ente pubblico.
- Il corpo principale non ha alcuna funzione produttiva e si ritiene vendibile con maggior probabilità a enti pubblici coinvolti nella gestione del lago artificiale e della diga o al Demanio, in modo da completare l'iter espropriativo iniziato negli anni Settanta. In questa ottica, si escludono tutte le porzioni del compendio che non erano interessate dall'esproprio.
- Il corpo secondario, venduto come lotto autonomo, può avere, nonostante le dimensioni ridotte, appetibilità tra le aziende agricole confinanti, le ditte forestali e i proprietari di fondi boschivi limitrofi.
- Il corpo secondario dista quasi 7 km in linea d'aria da quello principale e occorrono oltre 30 minuti in auto per passare da un corpo all'altro del compendio.

Il frazionamento proposto non comporta l'insorgenza di vincoli urbanistici ulteriori, né determina condizioni di inedificabilità aggravata ai sensi della L.R. 65/2014, sia per la modesta superficie del lotto secondario (< 5%), sia perché entrambi i lotti risultano non edificabili per destinazione e caratteristiche intrinseche.

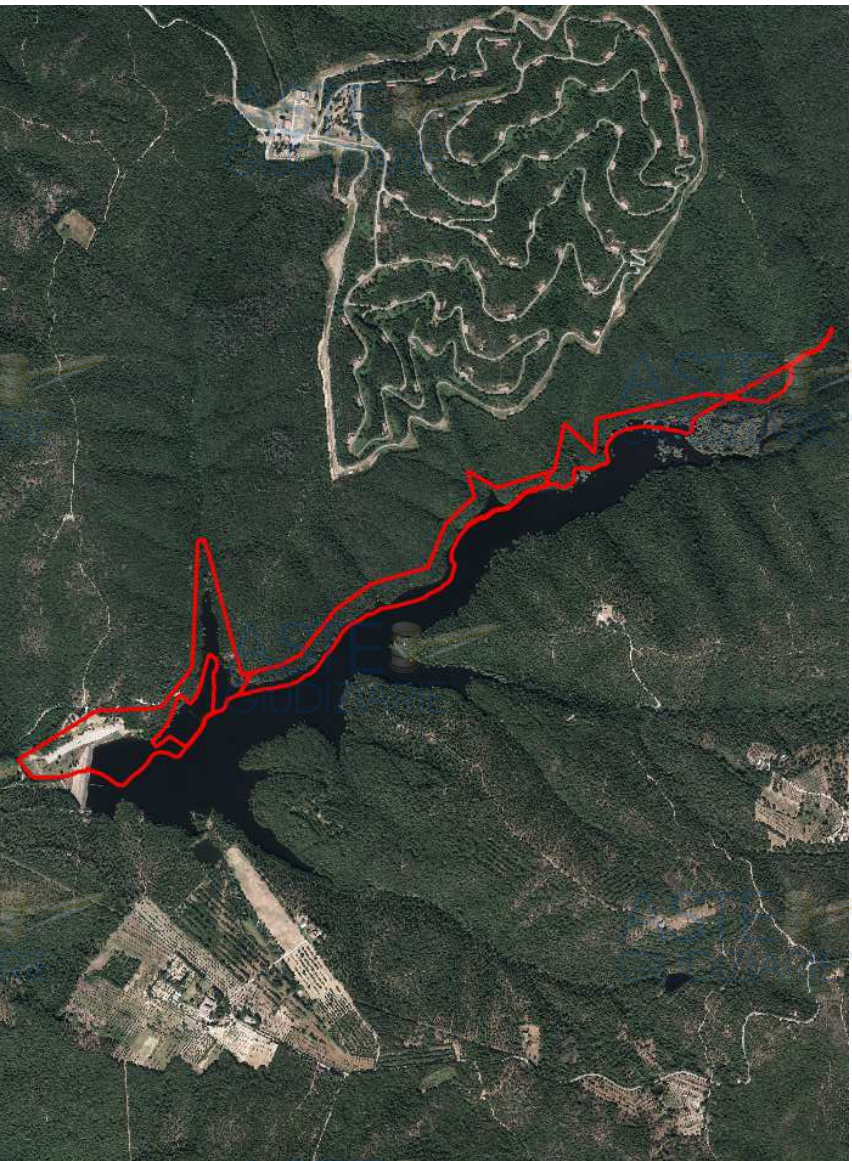
Il sottoscritto, alla luce delle motivazioni sopra esposte, propone quindi al G.E. la suddivisione del compendio in due lotti, aventi le seguenti caratteristiche:

- Lotto 1: composto da 21 unità immobiliari e così identificato presso il catasto terreni del comune di Rapolano Terme (SI).

tabella 3 - Identificazione catastale lotto 1

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Rapolano Terme	39	1	0,3350
Rapolano Terme	39	7	0,2880
Rapolano Terme	39	8	1,2300
Rapolano Terme	39	9	0,4150
Rapolano Terme	39	12	0,1930
Rapolano Terme	39	13	0,1250
Rapolano Terme	39	14	2,7970
Rapolano Terme	39	15	0,3600
Rapolano Terme	50	8	3,0200
Rapolano Terme	50	9	0,3010
Rapolano Terme	50	11	4,7500
Rapolano Terme	50	12	0,3550
Rapolano Terme	51	6	0,5780
Rapolano Terme	51	7	1,3300
Rapolano Terme	51	9	0,2850
Rapolano Terme	51	12	1,5020
Rapolano Terme	51	13	0,0030
Rapolano Terme	51	14	0,0270
Rapolano Terme	51	15	6,8020
Rapolano Terme	51	16	1,9800
Rapolano Terme	51	17	0,3000
TOTALE			26,9760

figura 5 - Lotto 1 immagine aerea



- Lotto 2: lotto boschivo composto da un'unità immobiliare nel comune di Rapolano Terme (SI).

tabella 4 -Identificazione catastale lotto 1

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Rapolano Terme	52	2	0,9190

figura 6- Lotto 2 foto aerea



Quesito 17.

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare

vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

Risposta 17.

Il compendio pignorato è costituito da 22 unità immobiliari rappresentate esclusivamente da terreni estesi per complessivi 27.89.50 ha, interamente ricadenti nel comune di Rapolano Terme.

Sulla base delle motivazioni esposte in risposta al quesito n.16, si procede alla divisione e alla conseguente stima del compendio in due lotti separati.

- Lotto 1

Il lotto 1 è composto da 21 unità immobiliari ed è esteso per complessivi 26.97.60 ha.

Il valore del lotto è fortemente influenzato dalla presenza di opere pubbliche di rilevanza territoriale e dai pesi gravanti su di esso, facendo interamente parte della gestione pubblica.

Trattasi di ex superfici forestali ubicate in prossimità del fondo valle, costituito dal Torrente Foenna, ove negli anni Settanta è stato realizzato un lago artificiale e una diga, denominati Lago di Calcione e Diga del Calcione.

Tutte le unità immobiliari facenti parte del lotto sono attualmente gestite da Ente Acque Umbre-Toscane.

Le suddette superfici non possono essere stimate per comparazione non essendo presenti sul mercato compravendite di beni simili. La funzionalità stessa dei beni per un acquirente privato è pressoché nulla, rendendo impossibile ricorrere agli altri aspetti economici previsti dalla disciplina estimativa.

L'esperto stimatore ha ritenuto congruo alle caratteristiche dei beni, stimare il compendio considerando esclusivamente le caratteristiche patrimoniali, equiparando le suddette superfici a delle tare non produttive.

In assenza di comparabili e di altri valori venali quantificabili attraverso la disciplina estimativa, è stato preso come riferimento il valore degli incolti produttivi⁴ riportato negli ultimi Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati nel 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Siena, corrispondente a 464 €/ha.

Va precisato che la stima sulla base del valore indicato viene considerando esclusivamente lo stato attuale del bene. Qualora il G.E. e le autorità demaniali competenti ritenessero possibile riprendere le procedure espropriative iniziate nei confronti dell'esecutato negli anni Sessanta, il valore del compendio potrebbe allora essere individuato sulla base dell'indennità d'esproprio prevista secondo i vecchi tabellari al netto degli eventuali acconti già pagati.

Allo stato attuale il lotto 1 è stato quindi complessivamente stimato al valore ordinario di Euro 12.516,86 (464 €/ha x 26,976 ha).

Al valore stimato è stata applicata la riduzione finale (pari al quindici per cento) come indicato nel quesito, per l'assenza della garanzia di vizi presenti sul bene venduto. La riduzione è giustificata come segue:

- Risulta traccia di un iter espropriativo iniziato per l'acquisto dei terreni dell'esecutato al Demanio dello Stato (trascrizione contro del 06/06/1975).
- I beni sono attualmente in gestione a Ente Acque Umbre-Toscane.
- Il sottoscritto non può garantire l'assenza di rifiuti per l'inaccessibilità di alcuni terreni e per la presenza di superfici sommerse.

La detrazione applicata, corrispondente al 15% del valore ordinario, è pari a 1.877,53 €

Il lotto viene quindi complessivamente stimato al valore di euro 10.639,33 (12.516,86 – 1.877,53).

Arrotondando il valore di stima al migliaio superiore come indicato nel quesito, il sottoscritto stima il lotto 1 al valore finale di **euro 11.000,00 (UNDICIMILA/00).**

- Lotto 2

Il lotto 2 è costituito da un'unica unità immobiliare, identificata presso il catasto terreni del comune di Rapolano Terme in foglio 52, particella 2.

Il lotto è rappresentato da un piccolo appezzamento di bosco misto esteso per 00.91.90 ha, con, con densità arborea medio-bassa e substrato arbustivo abbondante.

⁴ *Terreno non idoneo alla coltivazione. Non sono classificabili come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o per destinazione temporanea diversa* (Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Siena, 2025).

Una strada vicinale storica⁵ conduce al lotto e lo attraversa per tutta la sua estensione. La strada è costeggiata sul lato sud da una recinzione realizzata in pali in metallo e triplo filo spinato che delimita una zona privata con divieto di caccia. Sovrapponendo le planimetrie catastali alle foto aeree storiche, sembra che la suddetta recinzione ricada all'interno della superficie del lotto.

Anche in funzione delle dimensioni contenute del fondo, è stato prediletto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato rispetto ai metodi reddituali basati sul valore del legname ottenibile. E' stata eseguita una ricerca approfondita di compravendite recenti di beni simili su sei fogli catastali, senza individuare comparabili. Inoltre, non sono stati rinvenuti sul mercato annunci di vendita di lotti boschivi simili nel comune di Rapolano Terme.

Secondo i dati raccolti il mercato dei lotti boschivi nel comune di Rapolano Terme è scarsamente attivo. Al fine di non aumentare eccessivamente i costi della perizia in relazione al basso valore stimato, si è optato per acquisire dati presso agenzie immobiliari specializzate e banche dati open-source.

Secondo le informazioni raccolte, i boschi misti assumono sul mercato un valore ricorrente di circa 3.000 €/ha, che può raggiungere i 4.000 €/ha nel caso di lotti di piccole dimensioni.

I VAM pubblicati nel 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Siena, per il bosco misto riportano il valore di 2.858 €/ha.

Sulla base delle informazioni raccolte e delle caratteristiche del lotto, il lotto è stato stimato al valore ordinario di Euro 3.500,00/ha, corrispondenti a 3.216,50 € complessivi (3.500 € x 0,9190 ha).

Al valore stimato sono state detratte le spese necessarie per il picchettamento e il rilievo dei confini del lotto, ad oggi non individuabili. Queste spese sono state stimate in via forfettaria al valore di Euro 1.000,00.

Al valore ottenuto di 2.216,50 € (3.216,50 - 1.000,00) è stata infine applicata la riduzione del 15% come indicato nel quesito. La detrazione finale è stata applicata in ragione dell'inaccessibilità di buona parte del fondo, a causa della quale non è possibile escludere con certezza l'assenza totale di rifiuti.

Il valore finale individuato è di 1.884,03 € [2.216,50 – (2.216,50 x 0.15)], che come indicato nel quesito di stima viene arrotondato al millesimo superiore.

Il sottoscritto stima il lotto 2 al valore finale di **euro 2.000,00 (DUEMILA/00)**.

Quesito 18.

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i proprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in

⁵ Denominata talvolta Strada Vicinale Antica o solo S.V.

caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Risposta 18.

L'immobile non risulta pignorato soltanto pro quota.

Quesito 19.

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Risposta 19.

Non risulta pignorata la sola nuda proprietà o l'usufrutto.

Quesito 20.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Risposta 20.

Non risultano immobili abusivi ma opere pubbliche realizzate in forza a decreti ministeriali. Si rimanda alle risposte precedenti e agli allegati per maggior dettaglio.

Quesito 21.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

Risposta 21.

- Lotto 1.

Compendio composto da terreni estesi per 26.97.60 ettari, ubicati presso il Lago del Calcio nel comune di Rapolano Terme (SI). I terreni sono gravati dalla presenza del lago artificiale e delle sue

pertinenze e della Diga del Calcione e delle opere connesse, che costituiscono opere pubbliche di rilevanza territoriale.

I terreni sono attualmente gestiti in concessione demaniale all'Ente Acque Umbre-Toscane.

I terreni sono così identificati presso il catasto comunale:

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Rapolano Terme	39	1	0,3350
Rapolano Terme	39	7	0,2880
Rapolano Terme	39	8	1,2300
Rapolano Terme	39	9	0,4150
Rapolano Terme	39	12	0,1930
Rapolano Terme	39	13	0,1250
Rapolano Terme	39	14	2,7970
Rapolano Terme	39	15	0,3600
Rapolano Terme	50	8	3,0200
Rapolano Terme	50	9	0,3010
Rapolano Terme	50	11	4,7500
Rapolano Terme	50	12	0,3550
Rapolano Terme	51	6	0,5780
Rapolano Terme	51	7	1,3300
Rapolano Terme	51	9	0,2850
Rapolano Terme	51	12	1,5020
Rapolano Terme	51	13	0,0030
Rapolano Terme	51	14	0,0270
Rapolano Terme	51	15	6,8020
Rapolano Terme	51	16	1,9800
Rapolano Terme	51	17	0,3000
TOTALE			26,9760

Il compendio è stato stimato al valore di euro 11.000,00 (UNDICIMILA/00).

- Lotto 2.

Lotto boschivo di 0.91.90 ettari ubicato nel comune di Rapolano Terme (SI) tra i toponimi P. Casarotta e P. Capannacce. Il lotto è identificato presso il catasto terreni comunale in foglio 52, particella 2.

L'apprezzamento è identificabile come bosco misto a densità arborea medio-bassa, con prevalenza di essenze quercine e ridotta presenza di conifere.

Il lotto è stato stimato al valore di euro 2.000,00 (DUEMILA/00).

